



## Plan Local d'Urbanisme PLU

# 5. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Prescrit le : 10/11/15

Arrêt : 19/07/19

Approbation : 11/12/20

SAINT-LEGER-DE-ROTES





## SOMMAIRE

Rappel du contexte réglementaire .....	5
Les OAP de Saint-Léger-de-Rôtes : Secteurs et surfaces .....	6
OAP N°1 : Rue des Tisserands (11 000m <sup>2</sup> ).....	7
OAP N°2 : Les Bruyères (14 200m <sup>2</sup> ) .....	9





## 1) Rappel du contexte réglementaire

### Article L.151-6 du Code de l'urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-16 et L.141-17 ».

### Article L.151-7 du Code de l'urbanisme

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opération d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. – En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

### Article R.151-6 du Code de l'urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10. »

### Article R.151-7 du Code de l'urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R.151-19. »

## Article R.151-8 du Code de l'urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissant la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

## 2) Les OAP de Saint-Léger-de-Rôtes : Secteurs et surfaces

N°	Nom	Superficie totale	Superficie constructible estimée*	Nombre de logements attendus
1	Rue des Tisserands	11 000m <sup>2</sup>	7 400m <sup>2</sup>	7 en AU 1 en U
2	Les Bruyères	14 200m <sup>2</sup>	6 700m <sup>2</sup>	7 en AU
<b>TOTAL</b>	-	<b>25 900m<sup>2</sup></b>	<b>14 480m<sup>2</sup></b>	<b>14 en AU 1 en U</b>

\* La superficie constructible estimée correspond à la superficie totale à laquelle sont soustraites les surfaces liées à la préservation des éléments environnementaux ou paysagers. De cette superficie alors obtenue sont également soustraits les espaces dédiés à l'aménagement de la zone permettant les accès, le stationnement, etc. (équivalent à 20% de la superficie).

### 3) OAP N°1 : Rue des Tisserands (11 000m<sup>2</sup>)

#### Organisation et vocation de l'espace

L'opération à développer sur le site rue des Tisserands sera à dominante d'habitat. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de produire environ huit logements sur ce secteur, dont la surface constructible est estimée à 0,74ha au regard de la préservation de la lisière forestière et des contraintes environnementales.

La partie ouest de la parcelle 28 est classée en zone urbaine et peut être mobilisée pour un projet individuel. Le secteur classé en zone A Urbaniser doit quant à lui faire l'objet d'une opération d'ensemble.

#### Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privées et public devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène.

#### Qualité environnementale, urbaine, et paysagère

La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à :

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti.

**Saint-Léger-de-Rôtes - Plan Local d'Urbanisme – Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Au sud du site, la lisière du bois sera préservée, aucune construction ne pourra être établie sur une largeur de 10m, tel que reporté au schéma d'aménagement.

Pour toute plantation, les essences locales seront exigées (à choisir parmi la liste annexée au règlement écrit du PLU – Annexe 2).

#### Desserte par les voies et réseaux

Les futures habitations seront desservies principalement par une voie de desserte interne à l'opération. L'accès au site se fera depuis la rue des Tisserands, tel qu'indiqué au schéma d'aménagement. La desserte ainsi créée devra s'accompagner d'un espace de retournement suffisant pour permettre la sortie et le transit des véhicules, notamment ceux liés à la défense incendie et au ramassage des ordures ménagères. Il sera important de prévoir des connexions futures avec les parcelles suivantes :

- Parcelle 182 située à l'est du secteur d'OAP ;
- Parcelle 129 ou 211 au nord du site.

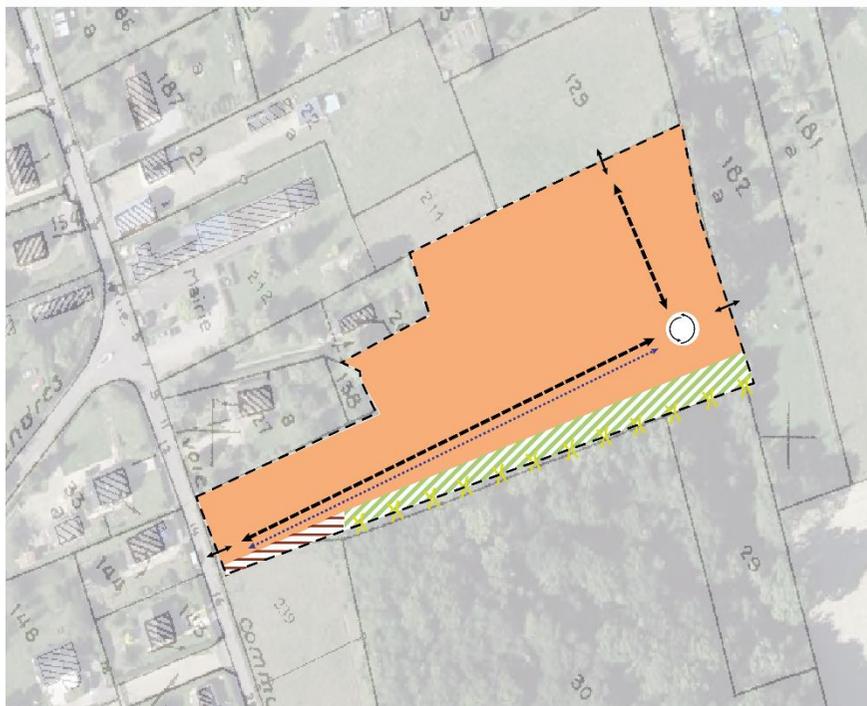
Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, etc.). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération.

#### Prise en compte des risques

Le territoire communal étant affecté par un risque de ruissellement des eaux pluviales, l'aménagement de ce secteur ne doit ni aggraver le risque ni être vulnérable à celui-ci. Par conséquent, les sous-sols sont interdits et l'opération devra respecter un minimum de 60% d'espace libre de pleine terre à l'échelle de chaque parcelle constructible.

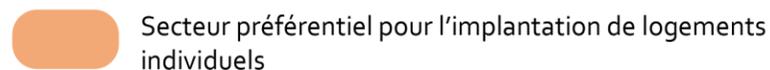
Le secteur est également affecté par une cavité d'origine indéterminée, représenté sur le schéma d'aménagement.

## Schéma d'aménagement (superficie : 10 900<sup>2</sup>)



Secteur d'OAP

### ORGANISATION ET VOCATION DES ESPACES



Secteur préférentiel pour l'implantation de logements individuels



Espace naturel ou de jardin à préserver ou à créer

### DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX



Principe d'accès à créer (et sens de circulation)



Principe de voirie interne à l'opération (et sens de circulation)



Principe de place de retournement



Principe de liaison douce à maintenir ou à créer

### QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES



Permettre une transition végétale avec les espaces naturels et agricoles et le passage de la petite faune sauvage



Espace de vigilance, soumis à risque d'effondrement de cavité

## 4) OAP N°2 : Les Bruyères (14 200m<sup>2</sup>)

### Organisation et vocation de l'espace

L'opération à développer sur le site des Bruyères sera à dominante d'habitat et devra faire l'objet d'une opération d'ensemble. Des constructions ayant une autre destination pourront être autorisées dans la mesure où elles ne constituent pas la destination principale du site et où elles sont compatibles avec la fonction résidentielle. Ce dernier point sera apprécié selon les dispositions des articles R.111-2 et 27 du code de l'urbanisme et au regard des risques et nuisances susceptibles d'être engendrées par lesdites constructions.

L'objectif est de développer environ 7 logements sur ce site dont la surface constructible est estimée à 0,67ha au regard de la préservation des éléments paysagers et des contraintes environnementales.

### Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le traitement des limites entre espace public et espace privé participe à la qualité d'ensemble de l'opération. Ainsi, la limite entre les espaces privées et public devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et homogène.

### Qualité environnementale, urbaine, et paysagère

La transition entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles devra être traitée de manière à :

- faciliter le passage et les migrations de la petite faune sauvage ;
- participer à la préservation paysagère et de l'image renvoyée par les franges de l'espace bâti.

La lisière du bois, au sud du site, sera préservée, aucune construction ne pourra être établie sur ce secteur, tel que reporté au schéma d'aménagement.

Pour toute plantation, les essences locales seront exigées (à choisir parmi la liste annexée au règlement écrit du PLU).

### Desserte par les voies et réseaux

Les futures habitations seront desservies principalement par une voie de desserte interne à l'opération, cette voirie devra être traversante et en sens unique. Les accès au site se feront depuis la Route de la Trassinière et de la Route de la Mare des Londes, tels qu'indiqué au schéma d'aménagement.

Une attention particulière sera portée sur les aménagements destinés aux déplacements modes doux (marche à pied, deux-roues, etc.). En ce sens, l'opération comprendra un système interne de cheminements modes doux dimensionné aux caractéristiques de l'opération.

### Prise en compte des risques

Le territoire communal étant affecté par un risque de ruissellement des eaux pluviales, l'aménagement de ce secteur ne doit ni aggraver le risque ni être vulnérable à celui-ci. Par conséquent, les deux mares situées au sud doivent être préservées, les sous-sols sont interdits et l'opération devra respecter un minimum de 60% d'espace libre de pleine terre à l'échelle de chaque parcelle constructible.

Le secteur est également affecté par une cavité d'origine indéterminée, représenté sur le schéma d'aménagement.

## Schéma d'aménagement (superficie 14 200m<sup>2</sup>)



 Secteur d'OAP

### ORGANISATION ET VOCATION DES ESPACES

-  Secteur préférentiel pour l'implantation de logements individuels
-  Espace naturel ou de jardin à préserver ou à créer

### DESSERTE PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

-  Principe d'accès à créer (et sens de circulation)
-  Principe de voirie interne à l'opération (et sens de circulation)
-  Principe de liaison douce à maintenir ou à créer

### QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

-  Permettre une transition végétale avec les espaces naturels et agricoles et le passage de la petite faune sauvage
-  Mare à préserver
-  Espace de vigilance, soumis à risque d'effondrement de cavité





**géostudio**  
URBANISME & CARTOGRAPHIE